



Eigersund kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

Detaljregulering for Humlestadgaten, gnr 46 bnr 572 m. fl.

PlanID: 19460001-01

Bestemmelsene er datert:	18.08.2020
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	24.11.2021
Dato for Kommunestyrets vedtak:	

Alternativ 2

§1 Planens avgrensing

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense. Området berører fysisk eiendommene: 46/594, 46/572, 46/571, 46/436, 46/210, 46/406, 46/928, 46/588 og 46/125.

Reguleringsplanen er i to nivåer der nederste nivå inneholder 3 leiligheter, gangareal og parkeringsanlegg.

§2 Reguleringsformål, jfr. Plan og bygningsloven §§ 12-5 og 12-6

Bebyggelse og anlegg, jfr. pbl § 12-5, 2.ledd nr. 1

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jfr. pbl §12-5, 2. ledd nr. 2

- Veg

- Fortau
- Gangveg/gangareal
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering

Grønnstruktur, jfr. pbl §12-5, 2. ledd nr. 3

- Blågrønnstruktur

Hensynssoner i reguleringsplan, jfr. pbl § 12-6

- Frisikt
- Ras- og skredfare

§3 Hensynssoner i reguleringsplan

3.1 Frisikt

I regulerte frisiktsoner (H140) skal det ikke være sikthinder høyere enn 0,5 meter over vegplanum.

3.2 Rasfare

3.2.1 Planområdet er utsatt for steinsprang. For å sikre området mot ras- og skredfare skal rekkefølgekrav 4.6 og 4.7 utføres.

§4 Rekkefølgebestemmelser

- 4.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter gis. Planer skal godkjennes av vegeier.
- 4.2 Kryss mellom Jernbaneveien og Vågsgaten, o_V3 med tilhørende fortau o_SF1 og o_SF3, skal være opparbeidet før igangsettingstillatelse for arbeider i område B2 kan gis.
- 4.3 f_GV1, f_GV3, f_GV4, f_GV5, f_P1 og f_RE skal være ferdigstilt før brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter gis. Planer og utførelse skal godkjennes av vegeier.
- 4.4 Nødvendige sikringsgjerdar må være montert før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter gis.
- 4.5 Lekeplass med utstyr skal være klar til bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter gis.
- 4.6 Før anleggsarbeider kan starte skal det utarbeides plan for anleggstrafikk til og fra området. Planen skal godkjennes av Eigersund kommune.
- 4.7 Sikringstiltak må gjennomføres før oppstart av grunnarbeid i områdene med løsnasannsynlighet >1/5000, iht. rasvurderinger utarbeidet av Procon datert 03.04.20 og 01.11.21. Aktuelle sikringstiltak er rensk eller bolting av blokkene. Tekniske planer for tiltaket skal godkjennes av Eigersund kommune.

- 4.8 Det skal utføres ny stabilitetsvurdering av bergskjæringen etter ferdig utsprenkning. Fagligperson må vurdere skjæringsstabilitet og evt. sikringstiltak etter rensk.
- 4.9 Når krysset via Vågsgaten etableres må bergmassen i skråningsfoten fra Jernbaneveien og opp til oversiden av innkjøringsveien fjernes.
- 4.10 Det skal utarbeides tegningsgrunnlag i tråd med håndbok R700 for alle tiltak som berører fv. 44. Tegningsgrunnlaget skal oversendes vegmyndighetene for gjennomsyn.
- 4.11 Det skal utarbeides gjennomføringsavtale med vegmyndigheten for alle tiltak som berører fv. 44. Avtale for gjennomføring skal være inngått før byggestart.

5 Fellesbestemmelser

- 5.1 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr.50 (Kulturminneloven) § 8.
- 5.2 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge situasjonsplan/utendørsplan som viser opparbeidelse av uteoppholdsarealer.
- 5.3 Ved utbygging og gjennomføring av alle typer tiltak innenfor området skal universell utforming/tilgjengelighet til bygninger, anlegg og utendørs oppholdsarealer utføres i samsvar med krav i gjeldene utgave av tekniske krav til byggverk.
- 5.4 Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn i anleggsfasen og ved gjennomføring av reguleringsplanen. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak).
- 5.5 Ved byggesøknad skal det framlegges dokumentasjon som viser løsninger for drenering av overvann og fallforhold/flomveier i utomhusarealer. Overvann må håndteres lokalt og på en måte som forebygger utvasking, erosjon eller flomskade.
- 5.6 Det tillates avvik innenfor +/- 0,5 meter i forhold til påførte høyder på plankart.
- 5.7 Bebyggelsen skal holde en høy arkitektonisk kvalitet.
- 5.8 Balkonger tillates utkraget inntil 3 m over annet reguleringsformål. Utkragingen skal ikke være i strid med byggegrense mot Fv. 44 (o_V2) eller planavgrensningen. Frihøyde under balkong skal være min. 2,4 m.
- 5.9 Svalgang tillates utkraget over byggegrense mot øst.
- 5.10 Eksponerte forstøtningsmurer skal primært utføres i naturstein. Murer skal sikres med forskriftsmessig gjerde/gelender som tillates oppført i høyde inntil 1,2 meter.

6 Bebyggelse og anlegg – frittliggende småhusbebyggelse (BF1)

- 6.1 Område BF1 er ferdig utbygd, og eksisterende bolig inngår i planen slik den er oppført.

7 Bebyggelse og anlegg – blokkbebyggelse (B1 og B2)

- 7.1 I område B2 tillates oppført boligblokk med 25 boenheter i 5 etasjer, der den 5.etasjen er inntrukket, innenfor en tillatt samlet utnyttelse på maks BRA 2455 m². Byggets høyde skal ikke overstige kotenivå 33,0 (alternativ 2). I tillegg kan det på tak tillates nødvendige påbygg for tekniske anlegg, forutsatt at disse innordnes i en arkitektonisk tilfredsstillende helhetsløsning.
- 7.2 I område B1 tillates oppført 3 boenheter i 1 etasje med maks BRA 200 m² samlet.

§8 Bebyggelse og anlegg – renovasjonsanlegg

- 8.1 Renovasjonsordning er basert på avfallsplassering ved snuhammer.

§9. Bebyggelse og anlegg – uteoppholdsareal

- 9.1 Privat uteoppholdsareal på altan skal utgjøre min.9 m² pr boenhet. Felles uteoppholdsareal skal være på min. 448 m².

§10. Bebyggelse og anlegg – lekeplass

- 10.1 Lekeplass skal utformes i henhold til Eigersund kommune sin lekeplassnorm.
- 10.2 Lekeplass må etableres i sammenheng med felles uteoppholdsareal.

§11. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – veg

- 11.1 F_V4 skal opparbeides med bredde 5,0 meter for å ivareta atkomst for fastboende til planområdet.

§12. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau

- 12.1 O_SF1 og 2 skal være offentlig.

§13 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gangveg/gangareal

- 13.1 Opparbeiding av gangveg/gangareal skal utføres etter tekniske planer godkjent av ansvarlig myndighet.

13.2 F_GV1, f_GV2, f_GV3, f_GV4 og f_GV5 er felles for boligene innen felt B1 og B2.

§14 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – annen veggrunn

- 14.1 O_AVG1 skal være offentlig.
- 14.2 F_AVG2 skal være felles privat for boligene innen felt B1 og B2.

§15 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – parkering

- 15.1 Det skal tilrettelegges snumulighet for renovasjonsbil innenfor område f_P1.
- 15.2 Det skal tilrettelegges for 1,3 parkeringsplass pr boenhet, i hovedsak i felles parkeringsanlegg med boder under bebyggelsen 5 % av parkeringsplassene for gjester skal være tilpasset bevegelseshemmede. Det skal i tillegg opparbeides

minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet. Minst halvparten av sykkelparkeringene skal være overbygd eller plasseres i parkeringskjeller.

§16 Grønnstruktur – blågrønnstruktur

16.1 Område f_bla/grønnstruktur utgjør en buffer mot Fv44 og skal beholde sitt naturlige preg. Støyskjermingstiltak kan ved behov tillates etablert i området. Maksimal høyde på støyskjerm skal være maks. 1,4 m over terreng.

Eigersund kommune